



Seim Bygg As
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8265 - 22/92549

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
02.01.2023

Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 172/222 Hopland

Administrativt vedtak: Saknr: 006/23
Tiltakshavar: Anna Maria Hatland
Ansvarleg søkjar: Seim Bygg As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve til oppføring av bustad med tilhøyrande anlegg på gbnr 172/222 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2022, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Murar skal oppførast i samsvar med føresegn 2.10.1 og 4.1.1.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg og utførast i samsvar med løyve til tilkopling.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan, jf. føresegn 4.1.1.
6. Skjeringar og murar over 2 meter skal sikrast med gjerde og nødvendig rassikring skal utførast.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for nødvendig tekniske infrastruktur.
2. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad på gbnr 172/222 Hopland. Bygget er oppført i ein moderne stil med pulttak. Bustaden har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vera 232,4 m² og eit bygd areal (BYA) opplyst til 150,3 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 22,1 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp og parkeringsareal. Andre tiltak som kan vera vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det går fram av kommunen sitt kartgrunnlag at det står ein landbruksbygning på eigedomen. Ansvarleg søker opplyser at bygget var delvis rive/falt ned før Seim Eiendomsutvikling AS overtok eigedomen. Seim Eiendomsutvikling AS har rydda opp i bygningsrestar, men det står att nokre betongfundament som vert fjerna ved oppstart av arbeidet på eigedomen.

Det vert elles vist til søknad mottatt 16.11.2022 og supplerande dokumentasjon sist mottatt 12.12.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.12.2022 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nilshøyen, planid. 1263-201101, er avsett til byggeområde for bustadar, BF5. Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BYA.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.10.2022. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

På situasjonsplanen er minste avstand frå mur til nabogrense vist til å vera 0 meter. Eigar av gbnr 172/66 har i dokument datert 08.12.2022 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om ferdig golv på kote 14,0 moh. Maksimum gesimshøgde er opplyst til 7,0 meter. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 13,8 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp. Eigedomen skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg via privat leidningsnett. Det er opplyst i søknaden at rett til bruk av anlegget er sikra ved tinglyst erklæring. Det er søkt om tilkopling i sak 22/8265.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Avkøyrsla til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Det er opplyst i søknaden at rett til bruk av privat veg er sikra.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/garasjeplassering for 2 bilar. Det er mogleg å snu på eigen grunn.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Det skal førast opp støttemur i stein mot felles veg og langs nabogrensa mot nordaust. Eigar av tilgrensande eigedomen, gbnr 172/66 har gitt samtykke til planlagt plassering.

Det går fram av føresegn 2.10.1 at

Alle terrenngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ubygde område skal gjevast ei estetisk tiltalende form og behandling. Murar skal ikkje vera høgare enn 1,5 meter. Fellesmurar kan gå heilt i grenselinje.

og vidare av føresegn 4.1.1 at

Veg- og frisktsonar skal utformast i samsvar med plankart og etter gjeldande vegnormaler angitt av Statens Vegvesen (handbok 017). Høgde på støttemur langs vegkant skal unntakast frå føresegna i §2.10.1, og kan byggast i nødvendig høgde for å gi tilfredsstillande adkomst og uteopphaldsareal for tomtene som grenser til vegen. Skjeringar og murar over 2 meter skal sikrast med gjerde og naudsynt rassikring skal utførast

Kommunen legg til grunn at omsøkt mur oppfyller vilkåra i føresegn 2.10.1 og 4.1.1.

Det er registrert at eksisterande landbruksbygning på eigedomen er falt ned/rive på eit tidlegare tidspunkt. Melding går til Kart og oppmåling for registrering i kart og matrikkel.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønns gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Privatrettslege tilhøve

Kommunen legg til grunn at nødvendige privatrettslege forhold er sikra gjennom dei avtalar/tinglyste erklæringar som er opplyst om i saka.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/8265

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Nye fasader - 12.12.22
Situasjonsplan
Avkjørselsplan - Situasjonkart
Byggesøknadstegninger

Kopi til:

Anna Maria Hatland	Klauvarinden 28	5107	SALHUS
--------------------	-----------------	------	--------

Mottakarar:

Seim Bygg As	Nesbrekka 28	5912	SEIM
--------------	--------------	------	------